

Если использовали средства материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий

Одной из мер государственной поддержки семей, имеющих детей, является мера, обеспечивающая возможность улучшения жилищных условий. Средства материнского (семейного) капитала можно использовать на покупку (строительство) жилого помещения, на строительство, реконструкцию индивидуального жилого дома, реконструкцию дома блокированной застройки, осуществляемые гражданами как без привлечения сторонней организации, так и с привлечением организации, осуществляющей строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

Средства материнского (семейного) капитала перечисляются из федерального бюджета продавцу жилого помещения, непосредственно самому получателю сертификата при строительстве, реконструкции жилого дома без привлечения сторонней организации, и организации, осуществляющей строительство индивидуального жилого дома. Кроме того, указанные средства перечисляются кредитной организации, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на вышеуказанные цели.

Федеральным законом "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" от 29.12.2006 N 256-ФЗ предусмотрено обязательное для исполнения требование оформить жилое помещение, приобретённое (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. С момента перечисления средств (части средств) материнского (семейного) капитала в силу закона у родителей и детей возникает общая долевая собственность на жилое помещение.

Таким образом, если вы приобрели (построили, реконструировали) жилое помещение с использованием средств материнского (семейного) капитала (далее - МСК), необходимо заключить соглашение об оформлении данного жилого помещения в общую долевую собственность родителей и детей. При этом доли в праве собственности на жилое помещение, приобретённое с использованием средств материнского (семейного) капитала, определяются исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского капитала, а не на все средства, за счёт которых было приобретено жилое помещение. Например, квартира куплена с привлечением кредитных средств за три миллиона рублей. Средства материнского (семейного) капитала в размере шестьсот тысяч были перечислены банку в счёт частичного погашения кредита. Семья состоит из четырёх человек: родители и двое детей. Доля каждого в средствах МСК одна четвёртая (150000 рублей), соответственно в квартире размер доли каждого будет составлять 1/20, а всего 4/20. Остальные 16/20 долей будут составлять общую совместную собственность супругов.

Если же квартира приобретена только на средства МСК, доля каждого в общей собственности на квартиру составит 1/4. Такая квартира не может быть предметом раздела общего имущества супругов, поскольку приобретена на бюджетные средства, а не на общие средства супругов.

Надо ли обращаться к нотариусу за удостоверением соглашения об оформлении в общую долевую собственность жилого помещения, приобретённого с использованием средств материнского (семейного) капитала? В случае, если супруги устанавливают долевую собственность в общем имуществе, такое соглашение необходимо удостоверить у нотариуса. Данное требование содержится в статье 38 Семейного кодекса Российской Федерации. Если же доля супругов остаётся в совместной собственности, соглашение не подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Соглашение об оформлении в общую долевую собственность жилого помещения, приобретённого с использованием средств материнского (семейного) капитала, может быть заключено и удостоверено у любого нотариуса Российской Федерации. Например, недвижимость приобретена в Ярославской области, а семья проживает в Республике Коми. Соглашение может быть оформлено у любого нотариуса по своему месту жительства.

При покупке вторичного жилья будьте очень внимательны, так как зачастую продаются

жилые помещения, приобретённые с привлечением средств материнского (семейного) капитала, в которых не были выделены доли супругу и детям. Такая сделка по своей природе является оспоримой и может повлечь негативные последствия для покупателя. Поэтому, прежде чем заключить договор купли-продажи, продавец должен оформить жилое помещение в общую долевую собственность супруга и детей, а затем только возможна продажа. При этом продавцами будут выступать все участники общей долевой собственности.

На практике встречаются ситуации, когда в состав наследства входит квартира, приобретённая на средства МСК, но при жизни наследодателя доли не были определены. В зависимости от конкретной ситуации нотариус либо направляет наследников в суд, либо, при отсутствии спора, удостоверяет соглашение. Советую исполнять требования закона своевременно, не стоит оттягивать, чтобы не идти в суд и не нести дополнительные расходы. На сегодняшний день возможно заключение соглашения на жилое помещение, находящееся в ипотеке, независимо от срока погашения ипотечного кредита.

Чтобы правильно заключить соглашение об оформлении в общую долевую собственность жилого помещения, приобретённого с использованием средств материнского (семейного) капитала, рекомендую обращаться к нотариусу. Нотариус даст подробную квалифицированную консультацию, грамотно составит соглашение, удостоверит его и направит документы на государственную регистрацию. Согласно статье 16 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ в случае поступления заявления и документов в электронной форме, государственная регистрация прав осуществляются в течение одного рабочего дня, следующего за днём поступления соответствующих документов.

В силу закона нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать в соответствии с Конституцией Российской Федерации, конституциями (уставами) субъектов Российской Федерации, Основами законодательства Российской Федерации о нотариате защиту прав и законных интересов граждан. При нотариальном удостоверении сделки нотариус обязательно проводит правовой анализ представленных документов, разъясняет все правовые последствия совершаемой сделки, а также права и обязанности её участников. **Не пренебрегайте советами нотариуса, ведь нотариус является гарантом законности, защитником прав и законных интересов граждан.**

Нотариус Шашева Т.Л.

Сыктывкарский нотариальный округ